

ОБЛІК ОРЕНДНИХ ОПЕРАЦІЙ: ПРОБЛЕМНІ ПИТАННЯ ТА ШЛЯХИ ЩОДО ЇХ ВИРІШЕННЯ

Умови діяльності на підприємствах вимагають нових вкладень в оновлення виробництва, зміцнення матеріально-технічної бази, розширення виробничого потенціалу. Для здійснення цих потреб може використовуватися механізм залучення ресурсів – оренда. Орендні операції впливають на майновий стан, величину обов'язкових платежів та фінансові результати діяльності підприємства. Від якості обліку орендних операцій залежить достовірність інформації про їхню величину, структуру та безпосередньо прибуток підприємства.

Операції за договором оренди складаються з трьох основних етапів: передачі майна орендарю, нарахування орендної плати, повернення об'єкта оренди орендодавцю. Орендодавець зобов'язаний передати орендарю майно у комплектації та у стані, який відповідає умовам договору оренди та його призначенню. Зі свого боку, орендар зобов'язаний у присутності орендодавця перевірити справність майна.

Правильне документальне оформлення орендних операцій – невід'ємна умова якісного обліку. Фіксація факту передачі об'єкта оренди має бути здійснена в акті приймання-передачі майна довільної форми у двох примірниках – по одному для кожної зі сторін. На законодавчому рівні немає вимоги складання такого акту, але він повинен бути для визнання витрат в податковому обліку. Цей документ буде оформлюватися і при поверненні майна після закінчення строку оренди.

Невід'ємним питанням обліку орендних операцій є облік комунальних послуг. Між сторонами виникають взаємовідносини, в яких орендодавець на підставі договору з постачальником комунальних послуг сплачує останнім їхню вартість, а орендар, у свою чергу, компенсує такі витрати орендодавцю окремо від орендної плати.

Спірним та дискусійним виступає питання ремонту орендованого майна. При оцінці та відображенні в бухгалтерському обліку подій, пов'язаних з ремонтом, необхідно керуватися такими критеріями: чи ремонт виконується для підтримки об'єкта в робочому стані, чи призведе до збільшення майбутніх економічних вигід порівняно з тими, які очікувалися при введенні його в експлуатацію. Тобто чи ремонт є поточним або капітальним.

Для ідентифікації ремонту в наказі керівника та у первинних документах зазначається тип ремонту. Витрати на ремонт згідно з П(С)БО 7 «Основні засоби», які не призводять до збільшення економічних вигід, орендар відносить до витрат за тими ж статтями, що й орендну плату, якщо договором не передбачена компенсація орендодавцем виконаних орендарем покращень. Відображення в обліку ремонтних витрат в умовах компенсації виконаного ремонту класифікується

як виконання робіт та послуг орендарем. Дана операція буде визнаватися на підставі первинного документу, в якому буде зазначена погоджена вартість. В якості такого документу може бути акт виконаних ремонтних робіт.

Поточний ремонт проводить орендар, капітальний – орендодавець. Однак якщо орендодавець не здійснив капітальний ремонт та ця обставина може позначитися на можливості використання орендованого майна, орендар може здійснити капітальний ремонт власними силами, з подальшою компенсацією, або вимагати розірвання договору та покриття збитків.

Відповідно до П(С)БО 14 «Оренда» витрати орендаря на покращення об'єкта оренди, які призводять до збільшення економічних вигод орендар відображає як капітальні інвестиції у створення інших необоротних матеріальних активів. Якщо орендодавець не відшкодує ремонт та він призводить до покращення орендованого приміщення (збільшення економічних вигід від використання об'єкта порівняно з його первісними характеристиками), орендар повинен акумулювати витрати на рахунку 153 «Придбання (виготовлення) інших необоротних матеріальних активів», який потім буде закриватися на рахунок 117 «Інші необоротні матеріальні активи».

На підприємстві можуть виникати орендні відносини, у тому числі й зі своїми робітниками. Не завжди підприємству вигідно чи доцільно утримувати власний автопарк. З цим пов'язані питання документального оформлення, понесення витрат на їх утримання тощо. Тому для використання транспортного засобу працівника в діяльності підприємства використовують три способи: або укладають договір оренди, або користуються безкоштовно транспортним засобом на підставі договору позички, або ж виплачують працівнику компенсацію за знос авто. Орендні відносини з фізичною особою регулюються нормами Цивільного Кодексу України.

Особливістю орендних операцій, які виникають між підприємством та фізичною особою, є засвідчення договору оренди транспортного засобу у нотаріуса. Нотаріальні витрати відносяться до адміністративних витрат та можуть бути визнані в обліку орендаря на підставі письмової довідки про розмір плати за вчинення певної нотаріальної дії.

Отже, серед основних питань обліку орендних операцій є їхнє документальне оформлення. На законодавчому рівні немає вимоги щодо складання акту приймання-передачі майна, але він повинен бути складений, у тому числі й для визнання витрат у податковому обліку. Особливістю орендних операцій, які виникають між підприємством та фізичною особою, є засвідчення договору оренди автомобіля в нотаріуса. Недотримання цієї вимоги може призвести до визнання договору недійсним.

У ході дослідження встановлено, що питання ремонту орендованого майна виступає в якості спірного та дискусійного. Для того щоб правильно відобразити в обліку ремонт орендованого майна, треба починати з класифікації ремонтного заходу.